



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 3ª REGIÃO
Gabinete da Presidência

e-PAD: 40564/2023

Assunto: Chamamento Público n. 01/2023. Prospecção do mercado imobiliário, com objetivo de adquirir imóvel para abrigar o Fórum Trabalhista da Capital.

Vistos.

Cuida-se do Chamamento Público n. 01/2023, aberto em 06 de novembro de 2023 por determinação do então Exmo. Desembargador Presidente deste Tribunal, “*com o objetivo de prospecção do mercado imobiliário para futura aquisição de imóvel (edificado ou terreno) que atenda aos requisitos para abrigar o Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte, considerando as 48 (quarenta e oito) Varas e os respectivos setores de apoio instalados em um endereço único, em consonância com o Termo de Referência colacionado aos autos (docs. n. 26278-2023-94/98)*” (doc. n. 26278-2023-102).

O Edital de Chamamento Público n. 01/2023 (doc. n. 40564-2023-42), contendo os requisitos mínimos do imóvel a ser ofertado (item 2), a forma de apresentação (item 4) e o critério de julgamento (item 5) das propostas, além das condições para eventual aquisição (item 6), foi publicado no Portal de Compras do Governo Federal (comprasnet.gov.br), no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) (doc. n. 40564-2023-43), no Portal Institucional do TRT3 (aba Transparência) (doc. n. 40564-2023-44) e divulgado no Diário Oficial da União e em jornal de grande circulação, além de comunicado ao Sindicato da Construção Civil por correspondência eletrônica (doc. n. 40564-2023-45).

Após as publicações, sobrevieram diversos pedidos de esclarecimentos (n. 1 ao 7), que foram respondidos pela Secretaria de Licitações e Contratos (SELC) e divulgados no Portal Institucional do TRT3 (docs. n. 40564-2023-46 ao 51).

Encerrado o prazo para apresentação das propostas em 28/11/2023, conforme previsto no item 4.4 do respectivo Edital, a SELC encaminhou os autos à Diretoria-Geral para as providências cabíveis (docs. n. 40564-2023-52 e 26278-2023-107).

O então Diretor-Geral emitiu decisão (doc. n. 40564-2023-54) concedendo prazo de 3 (três) dias úteis “*a todos os interessados que tenham encaminhado documentação no prazo previsto no Edital*”, oportunizando o saneamento de eventuais incongruências existentes nos documentos enviados, com fundamento no disposto no subitem 5.1 do Edital:

5.1. Os critérios de avaliação técnica das propostas serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência, segurança jurídica, desconsiderando-se o excesso de formalismo sanável, por qualquer forma, que venha a prejudicar o interesse público, tudo em conformidade com as premissas estabelecidas neste instrumento e no Termo de Referência (Anexo I deste Edital).

Em seu despacho, o Diretor-Geral ressaltou a possibilidade de serem realizadas outras diligências necessárias, a qualquer tempo, e determinou a ampla publicidade da referida decisão.

Determinou, ainda, a apresentação de análise preliminar das propostas apresentadas pela Equipe de Planejamento da Contratação (EPC), segundo os requisitos estabelecidos no Edital do Chamamento Público n. 01/2023.

A instrução processual seguiu com:

(I) A publicação do aviso de concessão de prazo para saneamento de eventuais inconsistências na documentação apresentada pelos interessados (doc. n. 40564-2023-53);

(II) O Relatório Técnico Preliminar sobre as propostas recebidas no Chamamento Público n. 01/2023, cuja conclusão se destaca (doc. n. 40564-2023-55):

[...] das 11 (onze) propostas recebidas, 2 (duas) delas atendem aos requisitos avaliados segundo as informações prestadas pelos ofertantes. Outras 5 (cinco) não atendem a todos os requisitos avaliados, embora haja a eventual possibilidade de realização de diligências ou de avaliação de mérito pela Administração quanto à sua aceitabilidade, nos termos do Edital. Por fim, 4 (quatro) propostas não se enquadraram objetivamente nos termos do objeto da última versão do Edital de Chamamento (que restringiu a prospecção à aquisição de imóvel, e não mais à locação tradicional ou built to suit, como inicialmente planejado).

(III) Anexo I contendo quadro-resumo das propostas recebidas, com as observações iniciais da EPC (doc. n. 40564-2023-56);

(IV) Anexos III a X contendo a documentação relativa às propostas enviadas (docs. n. 40564-2023-58 a 65).

A Diretoria-Geral encaminhou o Relatório Técnico Preliminar ao Gabinete da Presidência, para ciência (doc. n. 40564-2023-66), tendo o Exmo. Desembargador Presidente à época determinado a realização das “*diligências necessárias à conclusão dos trabalhos*” (doc. n. 40564-2023-67).

Em atendimento, a EPC deu continuidade à análise das diligências preliminares, detalhando as sugestões a serem adotadas para complementação das informações referentes a cada proposta, conforme exposto na Comunicação Interna encaminhada à Diretoria-Geral em 10/01/2024 (doc. n. 40564-2023-68).

Após considerações, a Diretoria-Geral acolheu as sugestões encaminhadas pela EPC e autorizou a execução das diligências necessárias, concedendo aos proponentes o prazo de 3 (três) dias úteis para o envio das informações solicitadas (doc. n. 40564-2023-69).

E acrescentou que:

[...] , por determinação da Exma. Desembargadora Presidente, solicito à EPC, como parte das diligências, que providencie o agendamento de visita ao imóvel ofertado pela empresa Lemonde Negócios Imobiliários Ltda, localizado na Rua Santa Catarina, n. 480, Centro, ressaltando, desde já, que outros imóveis poderão ser visitados, a critério da Administração, no curso da análise do processo.

Com efeito, a SELC divulgou o aviso de visitação no Diário Oficial da União de 12/01/2024 e no Portal Institucional do TRT3, além de ter comunicado por correspondência eletrônica a todos os proponentes (doc. n. 40564-2023-70).

Da mesma forma, foi dada publicidade à concessão de prazo para os proponentes enviarem as informações solicitadas pela EPC, detalhadas no documento protocolado sob o n. 40564-2023-71, com encerramento em 22/01/2024.

A SELC certificou, então, o decurso do prazo acima, destacando que (doc. n. 40564-2023-79):

[...] os proponentes Le Monde Negócios Imobiliários Ltda., Concreto Bernardo Monteiro Ltda., Fundo de Investimentos Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliário – FII, Estacionamento Santa Bárbara Ltda, SPE Cesto Incorporadora S.A. e Fortaleza de Santa Terezinha Empreendimentos e Participações S.A. apresentaram, tempestivamente, as informações solicitadas, que serão anexadas ao presente expediente.

[...] os proponentes PHV Engenharia (terreno localizado na Av. dos Andradas) e PHV Engenharia (edifício localizado na Av. Afonso Pena) não cumpriram as diligências solicitadas, apesar de devidamente cientificados por meio do Aviso de Concessão de Prazo divulgado no Portal Transparência do sítio eletrônico do TRT/3ª Região e no Diário Oficial da União – Seção 3 de 18/01/24, por mensagem eletrônica (e-mail) remetida a representantes da empresa e, também, por contato telefônico realizado pela Secretária de Licitações e Contratos em 19/01/24.

Seguiu-se com as documentações encaminhadas pelas proponentes Le Monde Negócios Imobiliários Ltda., Concreto Bernardo Monteiro Ltda., Fundo de Investimentos Imobiliário Rio Bravo Oportunidades Imobiliário – FII, Estacionamento Santa Bárbara Ltda, SPE Cesto Incorporadora S.A. e Fortaleza de Santa Terezinha Empreendimentos e Participações S.A. (docs. n. 40564-2023-80 a 201).

Diante disso, a EPC elaborou relatório, analisando as propostas recebidas no Edital de Chamamento Público n. 01/2023, acrescidas dos esclarecimentos e documentos complementares obtidos em diligências (doc. n. 40564-2023-202), do qual importa destacar:



Conforme o item 5 do edital, reproduzido abaixo, a avaliação técnica dos imóveis deverá ser realizada por equipe multidisciplinar, que deverá elaborar Relatório Final, com parecer sobre as propostas apresentadas, de modo a identificar aquela(s) que eventualmente sirva(m) aos interesses da Administração.

5. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

5.1. Os critérios de avaliação técnica das propostas serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência, segurança jurídica, desconsiderando-se o excesso de formalismo sanável, por qualquer forma, que venha a prejudicar o interesse público, tudo em conformidade com as premissas estabelecidas neste instrumento e no Termo de Referência (Anexo I deste Edital).

5.2. O julgamento das propostas será feito com base:

5.2.1. Em estudo de viabilidade que comprove a possibilidade de adequação do imóvel (edificado ou terreno) considerando os requisitos estabelecidos no item 4 do Termo de Referência (Anexo I deste Edital), em especial o programa de necessidades; e

5.2.1.1. O estudo deverá contemplar, inclusive, uma estimativa do custo com reformas e adaptações necessárias à construção/adequação do imóvel.

5.2.2. Na avaliação técnica do imóvel, a ser feita por equipe multidisciplinar com integrantes da Secretaria de Engenharia, Secretaria de Gestão Predial, Secretaria de Segurança, Secretaria de Gestão de Serviços e Terceirizados e Diretoria de Tecnologia da Informação e Comunicações, com possibilidade de vistoria in loco para confirmação das informações prestadas pelo proponente.

5.3. Na análise das propostas poderão ser solicitadas documentações complementares, bem como realizadas quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação do imóvel objeto da proposta apresentada.

5.4. Ao final da instrução técnica de avaliação das propostas, será elaborado Relatório Final, pela equipe técnica multidisciplinar com integrantes da Secretaria de Engenharia, Secretaria de Gestão Predial, Secretaria de Segurança, Secretaria de Gestão de Serviços e Terceirizados e Diretoria de Tecnologia da Informação e Comunicações, com parecer sobre as propostas apresentadas, de modo a identificar aquela (s) que eventualmente sirva (m) aos interesses da Administração.

5.5. Os procedimentos adotados para o Chamamento Público previsto neste Edital serão homologados pela Presidência do TRT3.

(...).

Visto que, a partir do último "Aviso de Concessão de Prazo", esclarecimentos e informações complementares foram enviados pelas empresas ofertantes, o presente documento traz a análise dos mesmos requisitos do Termo de Referência verificados no último relatório, a saber:

- i. Se a proposta é para venda do imóvel (item 1.1);
- ii. Se o espaço ofertado corresponde à totalidade do imóvel (item 4.1);

iii. No caso de imóvel edificado, se a área ofertada se encontra, preferencialmente, entre 14.200 e 21.900 m² (item 4.1);

iv. No caso de terrenos, se existe potencial para construção de edificação com área mínima de 14.200 m² (item 4.1);

v. Se o imóvel está localizado nas seguintes regiões da Capital, em ordem de preferência: (a) a região do Hipercentro de Belo Horizonte; (b) a região Centro de Belo Horizonte; (c) a região delimitada pela avenida do Contorno de Belo Horizonte. Porém, sendo permitida a avaliação, pela Administração, de imóvel localizado em área distinta (item 4.1.1);

vi. Se o imóvel possui ou permite a implantação de, no mínimo, 107 (cento e sete) vagas de estacionamento (item 4.1.3.1.6);

vii. Se foi feita a apresentação das informações previstas no modelo de proposta constante do anexo IV do Termo de Referência (item 8.2.i);

(...).

Esclarecidos tais parâmetros e a metodologia da análise, a EPC passou à avaliação das propostas recebidas, apresentando suas observações em quadros-resumo (doc. n. 40564-2023-202, páginas 31 a 34).

Nesse contexto, ressalta-se o 'quadro síntese das propostas sugeridas para avaliação e os desafios já identificados pela EPC1:

Imóvel ofertado	Desafios iniciais já identificados pela EPC
Terreno localizado na Av. do Contorno, 642, esquina com Rua Rio de Janeiro (Hipercentro de Belo Horizonte)	- Necessidade de prévia interlocução com as autoridades municipais para proposição de projeto de lei autorizativa da construção do prédio o que, além da esperada morosidade, traz incertezas inerentes quanto à aprovação do projeto pelos parlamentares; - O processo de aprovação de lei específica para construção da sede do TRT pode resultar na necessidade de adoção de medidas mitigadoras e compensatórias de impacto desconhecido; - A contratação de projetos de arquitetura e engenharia (e obras de construção) deverão aguardar as condições de eventual aprovação de lei autorizativa, o que representa prazo adicional na implementação da solução.
Edifício localizado na Rua Bernardo Monteiro, 889 (região delimitada pela Av. do Contorno)	- Há o risco de o proponente não conseguir terminar a obra ou atrasar seu término de modo significativo; - Há o risco de o empreendimento sofrer dificuldades de regularização perante os órgãos de controle (Prefeitura, Corpo de Bombeiros, etc), atrasando as autorizações que devem preceder o recebimento do imóvel pelo TRT, gerando atrasos; - O prazo informado pelo proponente para conclusão da obra foi estimado para se iniciar a partir da assinatura do contrato de compra e venda, o que representa maior prazo para início das reformas de adaptação.
Edifício localizado na Rua Santa Catarina, 480 (Centro)	- Há a possibilidade de existência de muitas vagas de garagem "presas", dificultando o uso do estacionamento pela necessidade constante de vários manobristas, situação agravada pela possível inexistência de área de manobra suficiente.
Edifício Serra do Curral, localizado na Av. Raja Gabaglia, 1255 (fora da Av. do Contorno)	- Algumas varas ou setores de apoio possivelmente terão que ser implantadas no estacionamento pela indisponibilidade de espaço nos demais pavimentos. Nesse caso, mesmo após as reformas de adaptação, é esperado que o uso de estacionamentos no subsolo para abrigar áreas de trabalho com permanência prolongada possa resultar em prejuízos à qualidade do ambiente.

Acompanham o Relatório da EPC, os seguintes documentos:

(i) Anexo I - Pendências apuradas pela Divisão de Licitações e Contratações Diretas (DILCD), integrante da SELC (doc. n. 40564-2023-20);

(ii) Anexo II - Proposta Garagem Lemonde, com as plantas do subsolo e do Primeiro Pavimento do imóvel (doc. n. 40564-2023-204);

(iii) Relatório dos Integrantes Técnicos da Equipe de Planejamento da Contratação - Parte 2 - Relatório Técnico de Viabilidade: Uso dos Imóveis da União no Quarteirão 26 para abrigar o Fórum de Belo Horizonte (doc. n. 40564-2023-205);



(iv) Relatório Cronológico das Decisões e Procedimentos já adotados (doc. n. 40564-2023-206);

(v) Análise PERT: Planilha de etapas e atividades - Diagrama PERT/CPM - Projeto de reforma do Q26 (doc. n. 40564-2023-207);

(vi) Análise PERT: Planilha de etapas e atividades - Diagrama PERT/CPM - Aquisição e reforma de imóvel privado (doc. n. 40564-2023-208).

No aspecto, oportuno registrar a conclusão da Comissão constituída pela Portaria TRT3 GP N. 176, de 12 de março de 2024, quando da análise das propostas apresentadas em razão do Chamamento Público n. 01/2023 (doc. n. 25841-2024-12):

Após o recebimento das propostas e a realização de diversas diligências saneadoras, a Equipe de Planejamento da Contratação apresentou a análise constante do relatório doc. e-PAD 40564-2023-202, do qual se depreende que nenhuma delas atendeu a íntegra das exigências editalícias.

Este, em síntese, o relatório.

A Lei 14.133, de 1º de abril de 2021, prevê em seu art. 5º os princípios regentes das contratações públicas, entre eles o da "vinculação ao edital", o qual obriga que as propostas apresentadas pelos interessados observem, de forma rigorosa, as normas previamente estabelecidas e publicadas para o certame.

Com efeito, publicado o edital do certame, é vedado à Administração alterar as regras preestabelecidas, especialmente após a apresentação das propostas, sob pena de violar outros relevantes princípios norteadores da atividade administrativa, a saber: o da legalidade, da moralidade, da impessoalidade, da igualdade, do planejamento, do julgamento objetivo e da segurança jurídica.

Verifica-se da análise do e-Pad n. 40.564/2023 que nenhuma das propostas apresentadas em decorrência do Chamamento Público n. 01/2023 atenderam a integralidade das exigências editalícias, mesmo após a realização de diversas diligências com o intuito saneador.

Diante do exposto, **homologo o fracasso** do Chamamento Público n. 01/2023, razão pela qual determino o encaminhamento dos autos à Secretaria de Licitações e Contratos para as providências, especialmente quanto à publicação da presente decisão.

Belo Horizonte, data da assinatura eletrônica.



DENISE ALVES HORTA

Desembargadora-Presidente

Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região